

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連 絡 電 話	
通 訊 地 址	E - M a i l		
賣 方 (建設公司)	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房 地 售 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備 註						
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	簽 章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司	專 章	

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

漢皇蒔序

房地預定買賣合約書

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：漢吉建設股份有限公司

茲為【漢皇蒔序】(下稱本大廈)房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經買方於簽訂前攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，買方已確認充分審閱瞭解本契約內容。

買方確認：_____ (簽名)

賣方確認：_____漢吉建設股份有限公司 (簽章)

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市文山區木柵段一小段 410、412、413、414、415、416、417、418、419 地號等玖筆土地，面積共計 706 平方公尺(約 213.56 坪)，使用分區為都市計畫內『第三種商業區』。

二、房屋坐落：

同前述基地上所興建之【漢皇蒔序】編號第_____棟第_____樓房屋共計____戶，為主管建築機關核准 112 年 11 月 17 日 112 建字第 0262 號建造執照(建造執照影本如附件(一))，本戶房屋平面圖如附件(三)。

三、如買方購買汽車位者，該停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之停車位屬 法定停車位 自設停車位，為地下第_____層平面式 機械式 停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，有無獨立權狀。

(一)本買賣停車位規格為：

- 平面式大車位，寬 2.5 公尺，長 5.5 公尺，高 2.1 公尺。
- 平面式標準車位，寬 2.3 公尺，長 5.5 公尺，高 2.1 公尺。
- 平面式行動不便者車位，寬 3.5 公尺(含二車位中間緩衝共用空間寬度 1.5 公尺)，長 6 公尺，高 2.1 公尺。
- 機械式車位，寬 2.55 公尺，長 5.2 公尺，高 2.1 公尺。(容車尺寸：寬 2 公尺，長 4.8 公尺，高 1.85 公尺)
- 機械式車位，寬 2.2 公尺，長 5.25 公尺，高 2.1 公尺。(容車尺寸：寬 1.85 公尺，長 5.05 公尺，高 2 公尺)

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第三款之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件(四))。

(二)停車位產權係以本約第四條第二項約定併為一共有部分辦理登記，其面積及持分係以共用部分登載於登記簿及加註於區分建物之所有權狀內。

(三)本案停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 24.22%。(停車空間另含車道及其他必要空間面積 997.78 平方公尺，社區共有部分面積 4120.17 平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 $997.78 / 4120.17 = 24.22\%$ 。)

各停車空間占共有部分總面積之比例詳如表列：

規格	位置	類別	數量	共有部分權利範圍 0/100000	分攤面積 (m ²)
平面大車位 250cm*550cm	地下一層	自設	5	12325	507.81
	地下二層	法定	8		
	地下三層	法定	4		
平面標準車位	地下一層	自設	2	4188	172.55

230cm*550cm	地下二層	法定	2		
	地下三層	法定	2		
無障礙車位 350cm*600cm	地下三層	法定	2	1586	65.35
機械式車位 220cm*525cm	地下四層	法定	20	3220	132.67
機械式車位 255cm*520cm	地下四層	法定	18	2898	119.40

說明：各停車位應分攤共有部分，係參照停車位大小、規格、使用性質等因素，採表列所示權利範圍之固定數額分攤之。

- (四)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (五)本案機械式汽車停車位之車台板為電腦隨機存取式全自動停車設備，車台板號碼係交換使用、並無固定樓層與位置，其車位編號僅係以建管機關核准之編號作為本契約買賣標示之依據；購買機械式汽車停車位之買方日後不得主張固定停放於上述編號之位置。
- (六)地下室停車位為專供停車使用，不得移作其他使用，買方應按點交時現狀使用，不得添附任何障礙物。但地下一層為防空避難室，於空襲急難時應提供全體緊急避難使用。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

買方購買前開房屋【漢皇時序】編號第_____棟第_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為100000分之_____，計算方式按買受房屋專有部分面積占全部房屋專有部分總面積5803.13平方公尺(約1755.45坪)之比例計算(於第二項第三款載明之)。為滿足土地權利範圍持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表為準。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1、主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2、附屬建物面積，即陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室管理維護使用空間、大廳、梯間、無障礙安全梯、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、安全梯、行動不便升降機、緊急升降機、升降搬器機坑、升降搬器機房、汽機車坡道、停車空間、防空避難室兼停車空間、機械停車空間、垃圾處理室、機房、電信機房、發電機房、消防泵浦室、台電配電場所、水表空間、自來水箱、梯廳、排煙室、梯廳兼排煙室、管委會空間、管委會使用空間、屋頂平台、垃圾車位、法定機車位、地上一層緊鄰戶外安全梯之陽台、地上二層緊鄰管委會使用空間之陽台、地上二層緊鄰梯廳之陽台、地上三層緊鄰機房之陽台、露台及其他依法令應列入共有部分之項目(____)。

二、本社區共有部分總面積計 4120.17 平方公尺(約 1246.35 坪)；專有部分總面積計 5803.13 平方公尺(約 1755.45 坪)。本條第一項共有部分權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比

- 例計算，其面積係以該共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、為滿足共用部分權利範圍持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地面積、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約房屋土地買賣總價款為____仟____佰____拾____萬元整，包括：

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

三、車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。
(附件五)

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付

款明細表（詳附件二）之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。買方應於接獲賣方繳款通知書後七日內以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數繳納。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次付之。

繳款帳戶如下：

繳款戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-漢皇蔣序收款專戶

繳款帳號：72498099-_____（共14碼）

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

（一）本大廈地下層共四層，總面積2369.56平方公尺（約716.79坪）。扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積共計997.78平方公尺（約301.83坪），由賣方依法令以汽車停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

（二）地下一層防空避難室兼停車空間範圍，如遇空襲時應無條件開放全體住戶避難使用。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。本大樓A戶3樓、B戶3樓、B戶4樓、C戶4樓其陽台外側之露台，因無共用之獨立出入口，約定由緊鄰露台之區分所有權人無償取得永久專用使用權，應依法管理維護使用且不得增建，並遵守本大樓管理規約(詳附件八)，其使用方式不得違反相關之建築法令或其他規定。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(六)之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 8 月 21 日之前開工，民國 118 年 9 月 21 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必

- 要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項須經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起___日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除，雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進

行驗收手續。

- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、為方便辦理所有權移轉登記，買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「代刻及使用印章授權書」（如附件七），由賣方負責保管以作為辦理本預售房地產權登記暨其他授權事項之使用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於授權範圍以外之用途。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方同意本約第二條所載房屋標的物之驗收及點交均以買方專有部分為準，其他共有部分不列入交屋範圍(該部分由賣方移交予大廈管理委員會)。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、地下一層機車停車位，係指供全體區分建物共同使用之範圍，其使用管理辦法及清潔費之收取標準由區分所有權會議決議之。
- 四、賣方應按公寓大廈管理條例之規定提列公共基金於管理委員會點交公共設施後，由公庫撥付之，同時賣方應將管理費結餘款移交之。
- 五、買方明白為使本預售屋一樓綠化、圍牆、門廳及屋頂平台等共用部分，更加實用、美觀，買方同意前述美化工程由賣方於施作完成後，連同公共設施一併點交予管理委員會。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、

樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，未涉及結構之防水工程部分負責保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、除外條款：保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

三、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為 年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。

3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起 天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、辦理本條貸款及抵押權設定登記等有關手續，委由賣方指定之地政士統籌辦理之。
- 五、買方如有下列情事之一者，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額：
 - (一) 未如期提供辦理貸款所需資料、證件、對保、用印等事由或因未親自會同辦理各項手續，以致影響貸款之取得。
 - (二) 向貸款機構提出異議、撤銷、中止委託貸款或阻止貸款之撥付。
 - (三) 因買方個人之因素以致不能獲准或致使賣方無法取得貸款時。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約不再更名簽訂。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、有關天然瓦斯配管工程及相關必要設備，基於整體裝設之原則，買方同意由賣方統一代向瓦斯公司申請安裝，瓦斯錶之裝設由買方依搬遷時間自行付費申請。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規

定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之___(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之___(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十七條 住戶規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本「公寓大廈規約草約」之約束，詳如附件（八）。嗣後如區分所有權人會議另訂本建物之規約時，買方亦同意以本「公寓大廈規約草約」為約之基本內容。

第二十八條 特約事項

- 一、本大樓台電配電場所、發電機房、電信機房、排煙室、泳池機房、雨水回收機房、消防泵浦室、水箱、電梯機房等設施之位置，依照主管機關核發之建造執照圖所標示位置設置，倘電力公司、水廠或事業主管機關對其設備認有必要轉移位置及增設時，應依主管機關意見辦理變更設計。
- 二、買方不得於交屋前自行對本戶房屋進行變更或裝修工程。
- 三、買賣雙方所為之徵詢、辦理事項均以書面通知，按本約所載住址郵寄，如有變更雙方應以書面即時通知對方，否則因無法送達或拒收，致函件退回均以第一次投遞日期為生效日期。
- 四、為維護大廈整體美觀，買方同意日後如購置冷氣，應裝置於賣方統一規劃之處所，且配管配合賣方所預留之套管，不得破壞建築物外觀及結構。
- 五、本契約各項約定效力及於雙方之受讓人、繼承人、承租人。
- 六、本大樓原執照核准之地上一樓管委會使用空間、買方同意於使用執照取得後委由賣方無償提供設備規劃作為大廳、信箱區、管理員室、廁所、健身房、家教室、琴房、多功能室、等非固定式之設施。上述移交予本大樓管委會管理，供全體住戶使用。買方了解並知悉其內容，日後倘因政府依建管法令規定或本大樓管委會成立後經區分所有權人會議決議，要求回復原狀而必須將前開設施移除時，賣方不負回復原狀等責任。
- 七、因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，住戶可自行於交屋後向台電申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付。
- 八、編號第 1、2、3、4、5、6、7、66、67 之機車停車位因緊鄰行車

出入動線或車道，考量全體住戶使用安全，買方同意上述機車停車位不作停車使用，亦不得移作他用、堆放雜物等，並納入未來社區管理規約，由全體住戶共同遵守。

九、本大樓預估買方負擔之管理費：房屋每坪每月新臺幣壹佰肆拾元整，平面式汽車停車位每位每月新臺幣捌佰元整，機械式汽車停車位每位每月新臺幣壹仟貳佰元整；社區公共管理基金房屋每坪捌佰肆拾元計。

十、本大樓共用部分之陽台與專有部分附屬建築物之陽台禁止加窗或加設鐵窗，相關規定亦納入社區管理規約由全體區分所有權人共同遵守。

十一、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責維護管理，相關規定亦納入社區管理規約由全體區分所有權人共同遵守。

十二、驗屋標準：

(一)泥作粉刷:每 1.5 公尺乘與 1.5 公尺範圍內之牆面平整誤差值小於等於正負 3mm 以內視為合於驗收標準。

(二)地、壁磚:每塊磁磚鋪貼平整度之相鄰磚高差小於等於正負 1mm 以內。

(三)地、壁磚:因材料為高溫窯燒生成，部分翹曲屬自然正常現象，視為合於驗收標準。

(四)室內油漆:採一底二度施工法(即批土加砂紙研磨一次視為一底；底漆、面漆各塗刷一次視為二度)，表面無漆料垂流或乾縮裂紋，視為合於驗收標準。

(五)室內濕式輕質隔間牆與 RC 結構介面處，因此處為異材質相接，皆採適當彈性材料處理，表面不另外上漆，視為合於驗收標準。

(六)各戶建材:各向建材(如門窗框扇、浴缸、地面、裝飾材等)之表面瑕疵、刮損，於不影響原功能及日常生活使用下，雙方同意以專業美容方式處理表面復原。

(七)浴室淋浴門附設膠條僅作為擋水措施，並非具有水密性功能，使用時於活動門片有溢水情況，視為合於驗收標準。

(八)浴室地坪洩水測試，目視水流方向是否排向排水孔，洩水坡度為 1/100，排放後於地面殘餘積水高度不超過 8mm，視為合於驗收標準。

(九)全案鋁門窗系統，風壓及水密皆符合 CNS 風雨試驗標準，

視為合於驗收標準。

(十)石材屬於天然加工產品，表面結晶及色差為自然正常現象，視為合於驗收標準。

以上特別約定事項經買方確認：_____（簽名）

第二十九條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

(一)建造執照影本。

(二)付款明細表。

(三)本大樓房屋平面圖影本。

(四)本大樓停車空間平面圖影本。

(五)不動產開發信託-信託告知書影本。

(六)建材設備表。

(七)代刻及使用印章授權書。

(八)公寓大廈規約草約。

(九)蒐集、處理及利用個人資料受告知聲明書。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：(同上)

連絡電話：

E - M A I L：

賣 方：漢吉建設股份有限公司

法定代理人：孫正乾

統一編號：24423394

通訊地址：新北市中和區中山路2段299號2樓

連絡電話：(02)2242-1200

不動產經紀業：美學生活置業股份有限公司

法定代理人：林雨燊

統一編號：53107543

通訊地址：臺北市松山區敦化南路1段3號5樓及5樓之3

不動產經紀人：楊 ██████

不動產經紀人證號：(101)新北經字第 ██████ 號

中 華 民 國 年 月 日

附件（一） 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0262號			
起造人姓名	漢吉建設股份有限公司 負責人：孫正乾			住址	23558新北市中和區中山路二段299號2樓之16		
設計人姓名	洪政鉉			事務所名稱	洪政鉉建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層94戶		
建築地點	地址	文山區木柵里木柵路三段103巷19號 共8筆 詳見附表					
	地號	文山區木柵段一小段0410-0000號 共9筆					
各層面積總計	騎樓	30.69m ²	建築面積	457.05m ²	基地	騎樓	116.28m ²
	其他	9031.5m ²			面積	其他	589.72m ²
發照日期	112年11月17日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起61個月內竣工		
工程造價	\$ 138,740,053 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	594.63	3.7	(防空避難室兼停車場)(機房)共23筆(詳見附表)				
總計:						9062.19	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一一二年十一月十七日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0262號

建築地點：文山區木柵里木柵路三段103巷19號

文山區木柵里木柵路三段139號

文山區木柵里木柵路三段141號

文山區木柵里木柵路三段151號



文山區木柵里木柵路三段145號

文山區木柵里木柵路三段147號

文山區木柵里木柵路三段149號

文山區木柵里木柵路三段143號

地號： 文山區木柵段一小段0410-0000號
 文山區木柵段一小段0413-0000號
 文山區木柵段一小段0415-0000號
 文山區木柵段一小段0417-0000號
 文山區木柵段一小段0419-0000號

文山區木柵段一小段0412-0000號
 文山區木柵段一小段0414-0000號
 文山區木柵段一小段0416-0000號
 文山區木柵段一小段0418-0000號

原核發執照號碼： 060使字第0935號

070使字第0841號

建築物概要：地下001層、面積：594.63㎡、高度：3.7M、用途：
 (防空避難室兼停車空間)(機房)

地下002層、面積：592.02㎡、高度：3.0M、用途：
 (停車空間)(機房)

地下003層、面積：592.27㎡、高度：3.0M、用途：
 (停車空間)(機房)

地下004層、面積：590.64㎡、高度：3.0M、用途：
 (停車空間)(機房)(水箱)

騎樓、面積：30.69㎡、高度：4.5M、用途：騎樓

地上001層、面積：445.16㎡、高度：4.5M、用途：
 (第十九組)一般零售業甲組(G3)、門廳

地上002層、面積：406.92㎡、高度：3.5M、用途：
 (第十九組)一般零售業甲組(G3)、管委會空間

地上003層、面積：387.92㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上004層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上005層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上006層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上007層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上008層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上009層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上010層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上011層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上012層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H2)

地上013層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上014層、面積：441.16㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

地上015層、面積：435.48㎡、高度：3.2M、用途：
 (第二組)集合住宅(H2)

突出物001層、面積：54.62㎡、高度：3.35M、用途：
 梯間、機房

突出物002層、面積：39.54㎡、高度：2.85M、用途：
 樓梯間、發電機房

突出物003層、面積：39.54㎡、高度：2.8M、用途：
 樓梯間、水箱

雜項工作物：圍牆：長度78.27m、高度2.0m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《05》月《23》日（法令適用日期：112年05月23日）。
2. 建築地點：文山區木柵里。
3. 實設空地《248.95》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《科建聯合工程顧問有限公司》，技師：《林志翰》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中岩工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能機電冷凍空調技師事務所》，技師：《莊雙能》機電工程技師。

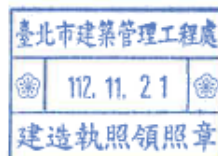
注意事項：

8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造⁽¹⁾基礎形式：筏式基礎，牆土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積 2189.09 平方公尺(含有產權 1432.42平方公尺，無產權部分756.67平方公尺)，共 8 戶。拆除門牌：《木柵路三段139、141、143、145、147、149、151號；木柵路三段103巷19號》由洪政銘建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：60建(木)字第003號、69建(木)字第033號，原使用執照：60使字第0935號、70使字第0841號。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
14. 未設置空氣調節設備。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
16. 昇降機《2》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣動驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
21. 第1次樓版動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 申請人應依消防法規定，放樣動驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。
24. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
25. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 405.82 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 239.3平方公尺。
26. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標準首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
27. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)應檢具相關資料併竣工查核。
28. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用于公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
29. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
30. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工動驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
31. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
32. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管邊或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
33. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
34. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
35. 申報放樣動驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
36. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
37. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。



注意事項：

- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 39.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 40.拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 43.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為1729.38立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 44.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積457.05平方公尺)與建照核定工程期限(44月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 45.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年5月17日北市都建字第1126007728號函核准重建計畫及112年6月27日北市都建字第1126130927號函更正說明，其獎勵容積為1516.03平方公尺、容積獎勵額為38.5%在案；實際使用獎勵容積為1516.03平方公尺，容積獎勵額為38.5%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 46.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣動驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣61,250,943元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免于繳納耐震標章保證金。
- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣18,375,439元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣18,375,439元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 50.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經112年07月26日北土技字第1122002940號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
- 51.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 52.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 53.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 54.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 55.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 56.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 57.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。



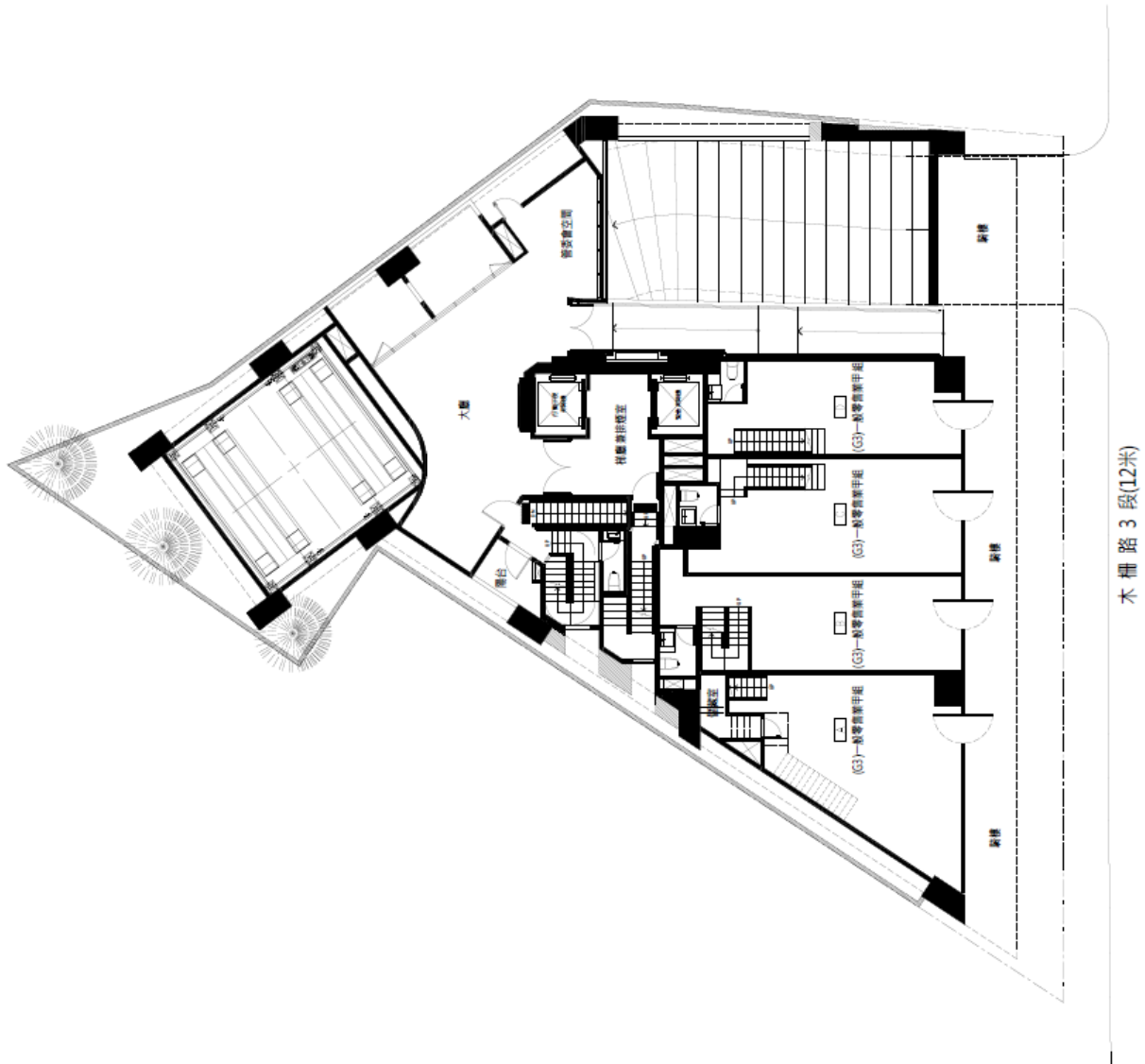
附件（二） 付款明細表

房屋代號：

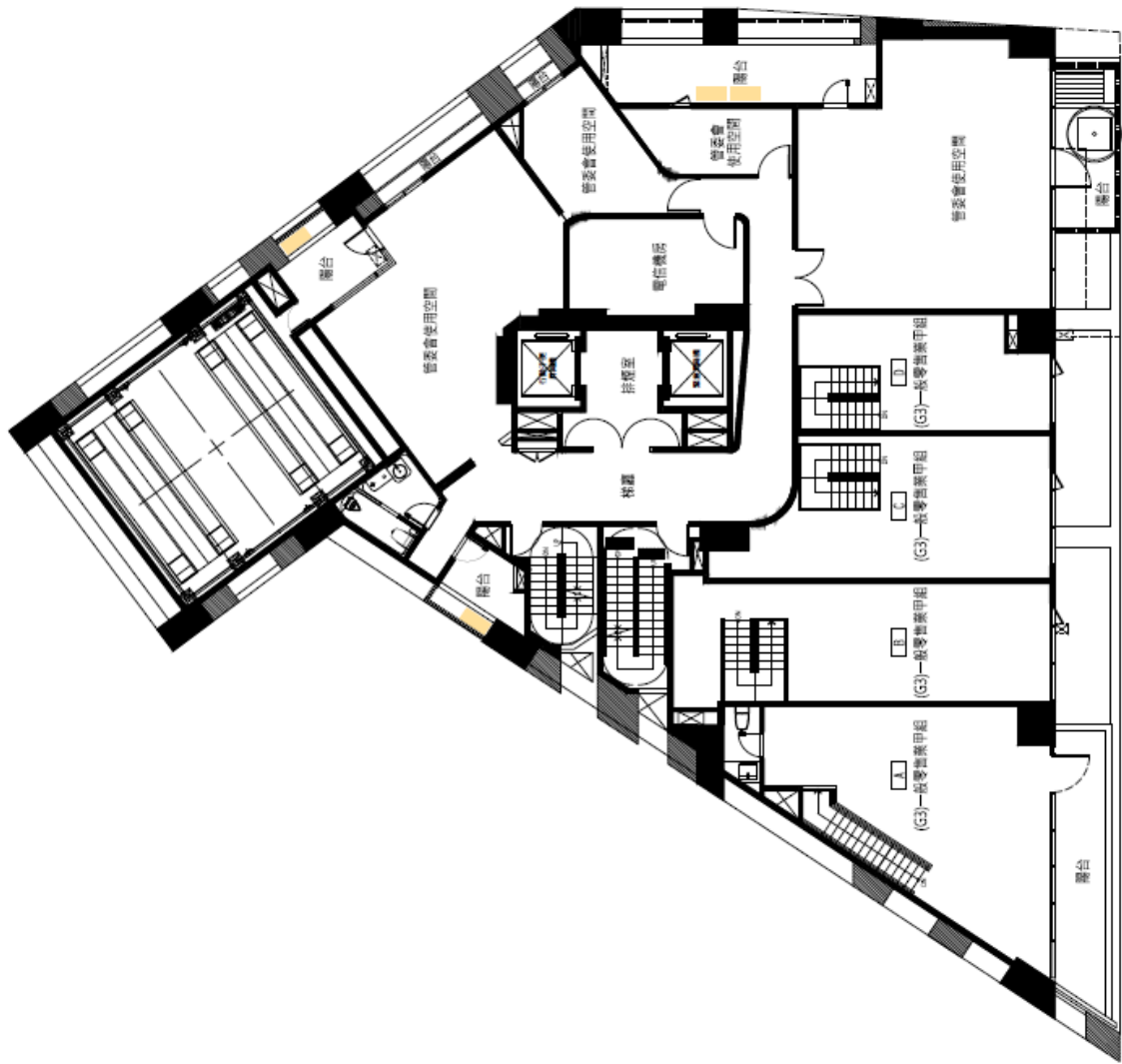
車位代號：

繳款名稱		繳款金額	
期別	款別		
	訂金	新臺幣	萬元整
	簽約金	新臺幣	萬元整
第一期	一層土方開挖	新臺幣	萬元整
第二期	大底版灌漿完成	新臺幣	萬元整
第三期	地下一層樓版灌漿完成	新臺幣	萬元整
第四期	三樓樓版灌漿完成	新臺幣	萬元整
第五期	八樓樓版灌漿完成	新臺幣	萬元整
第六期	十三樓樓版灌漿完成	新臺幣	萬元整
第七期	屋突三層頂版灌漿完成	新臺幣	萬元整
第八期	申請使用執照	新臺幣	萬元整
	銀行貸款	新臺幣	萬元整
	交屋款	新臺幣	萬元整
	總價	新臺幣	萬元整

附件(三) 本大樓房屋平面圖影本



一層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

二層平面圖

二層平面圖



四層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

五層平面圖

五層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

六層平面圖

六層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

七層平面圖

七層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

八層平面圖

八層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

九層平面圖

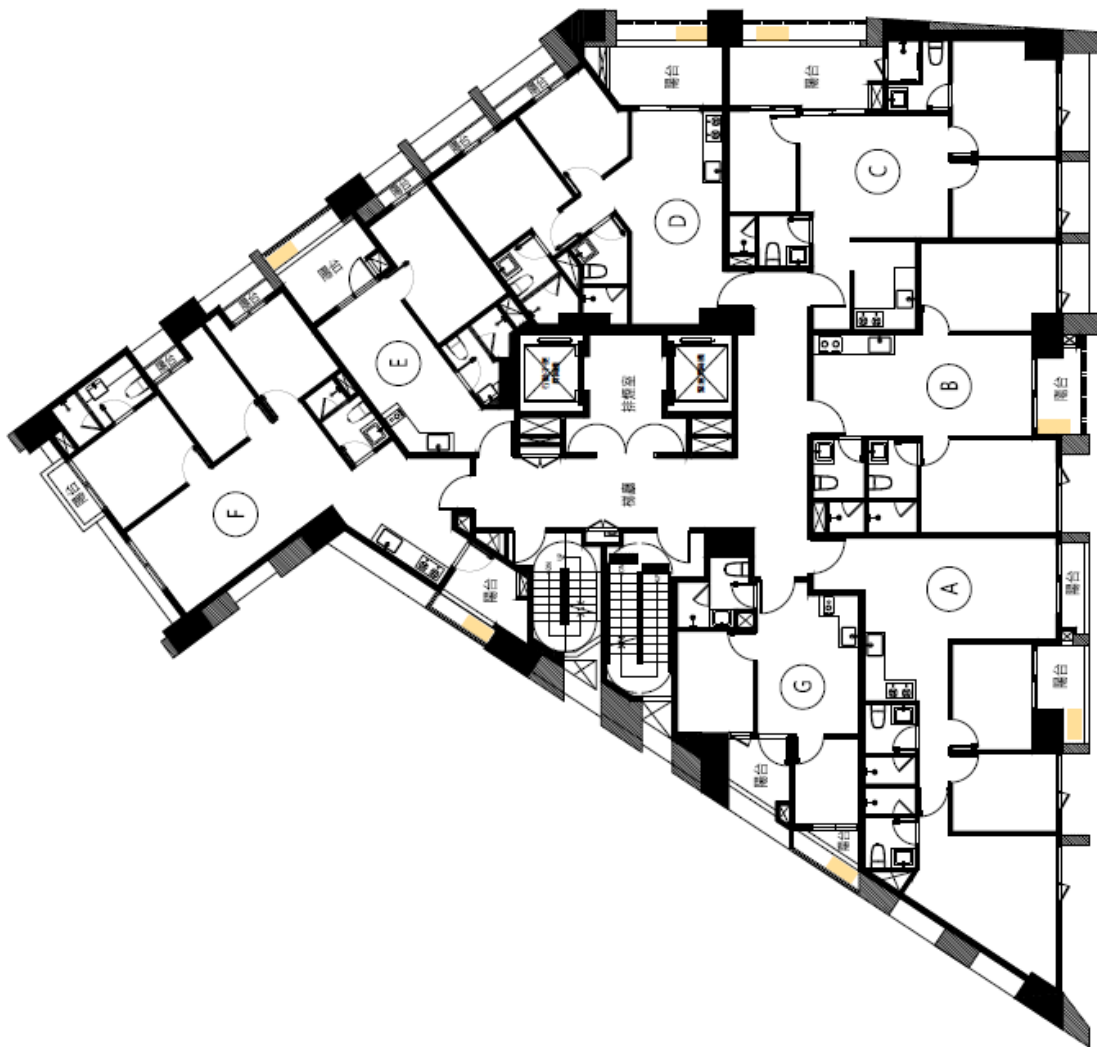
九層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

十層平面圖

十層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

十一層平面圖

十一層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

十二層平面圖

十二層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

十三層平面圖

十三層平面圖



各戶空調室外主機放置位置

十四層平面圖

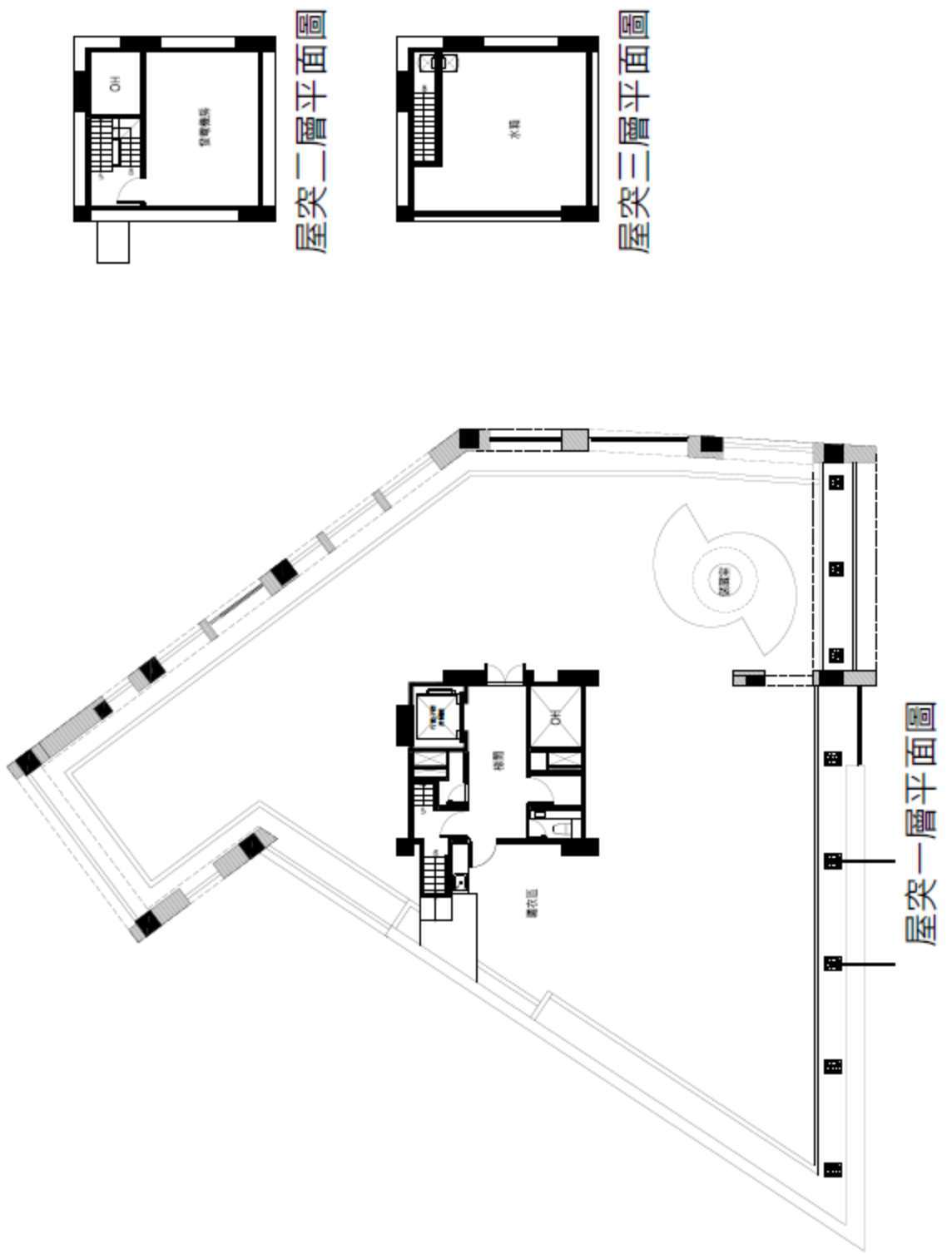
十四層平面圖



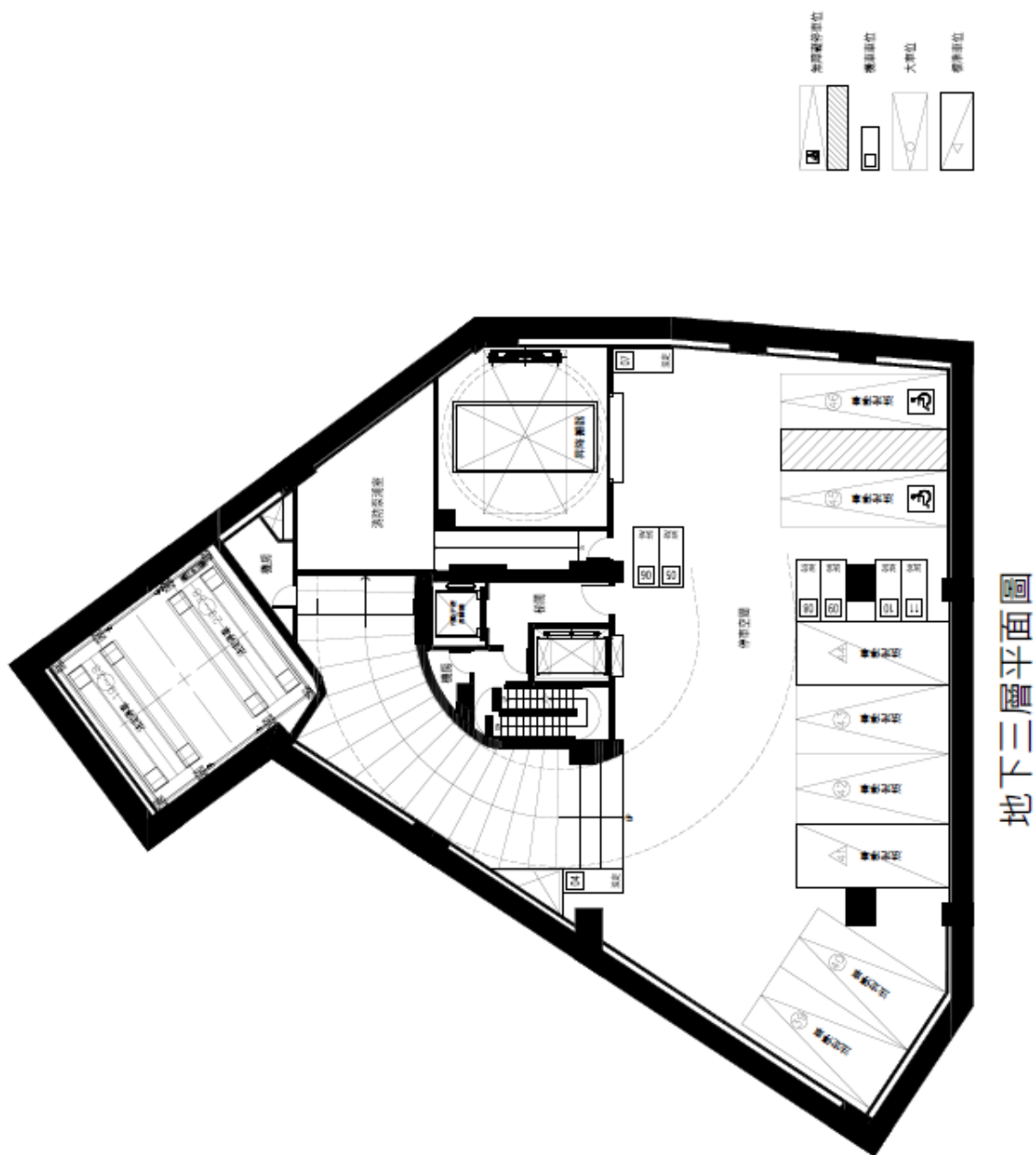
各戶空調室外主機放置位置

十五層平面圖

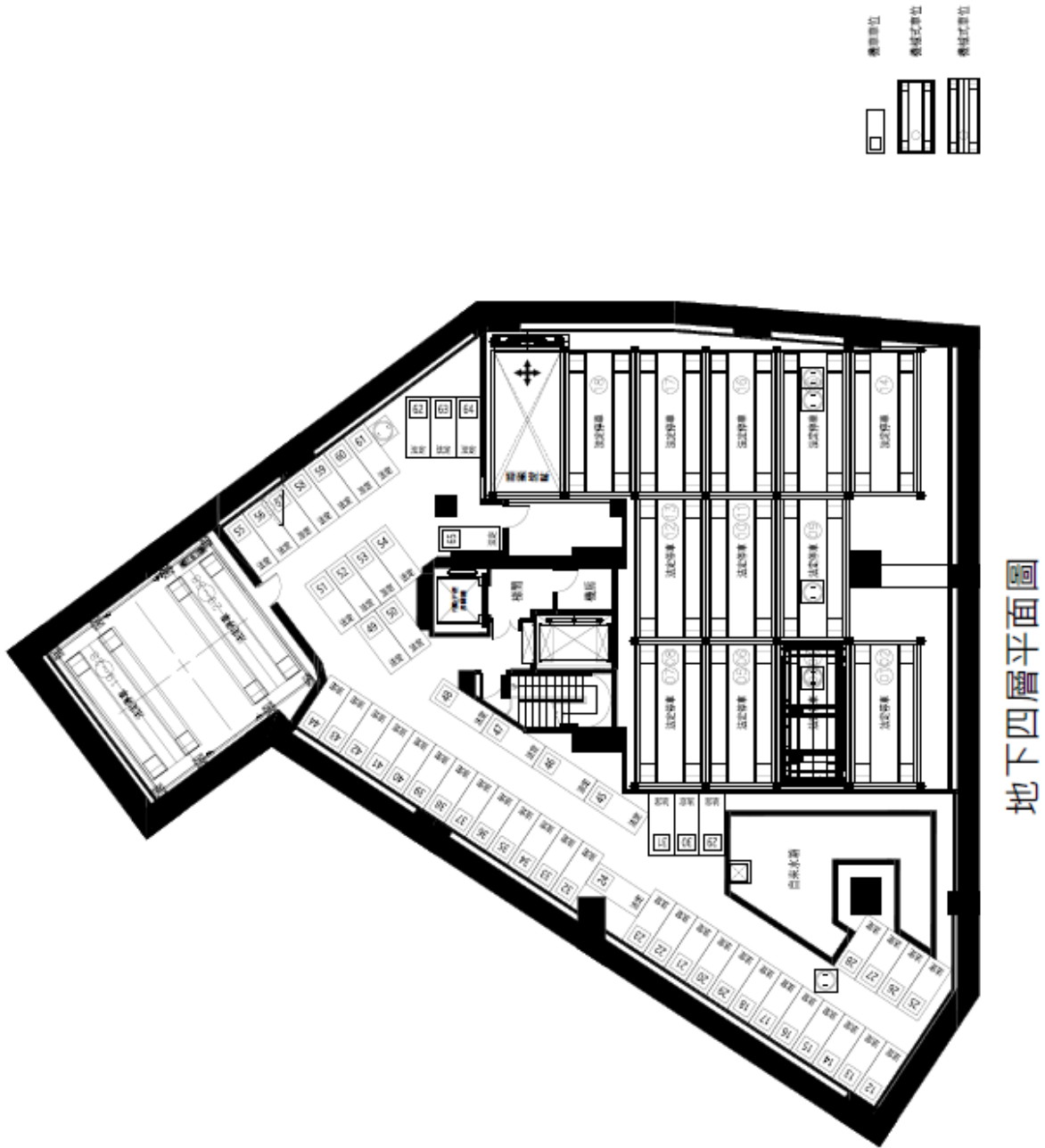
十五層平面圖



屋突層平面圖



地下三層平面圖



地下四層平面圖

地下四層平面圖

附件（五） 不動產開發信託-信託告知書影本

信託告知書

查賣方(即信託委託人)業依內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」之相關規範，與本行(即信託受託人)簽訂信託契約在案，本不動產開發信託之委託人應將本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款項及買方所繳買賣價金等)信託予本行，由本行依信託契約相關約定執行履約管理，其中興建資金將依工程進度專款專用，特此知照。

本建案之基本資料如下：

賣方即委託人：漢吉建設股份有限公司

預售專案名稱：漢皇蔣序

建案基地座落：臺北市文山區木柵段一小段 410 地號等 9 筆土地

建造執照號碼：112 建字第 0262 號

建築經理公司：中國建築經理股份有限公司

信託專戶戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-漢皇蔣序收款專戶

其餘信託告知事項如後附件 1 買方應注意事項及附件 2 個人資料保護法第九條第一項告知義務所載，敬請買方詳閱。

此致

「漢皇蔣序」預售屋買賣契約雙方

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：信託處處長 侯君儀

統一編號：03705903

聯絡地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓

聯絡人及電話：林小姐 02-25633156 分機 3183



113. 5. 30

中 華 民 國 年 月 日

買方應注意事項如下：

- 一、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方；且本行係為買方管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、為配合信託契約所定信託事務執行所需，賣方已與中國建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核及提供續建等業務。建經公司之聯絡方式如下：

聯絡地址：臺北市光復南路 35 號 11 樓之 1

聯絡人及電話：葉小姐 02-27602202 分機 306

- 三、本建築有續建機制，續建機制啟動事由為：本建築發生賣方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達 3 個月、無正當理由停工達 6 個月致工程進度嚴重落後，經本行或建經公司書面催告未獲改善等情事。

於續建機制啟動事由發生時，建經公司應協助評估是否續建。建經公司應邀集本建築之當事人及關係人(包括但不限於營造廠商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議，並由建經公司提出「續建評估報告書」；經評估若決定進行續建，續建期間所產生之工程款及相關費用，仍應由賣方負擔；其餘關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依建築經理委任契約之約定辦理。

如依前開約定辦理續建，經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時，本不動產開發信託應即終止並應依信託契約相關約定辦理。

- 四、本不動產開發信託之目的係確保本建築興建資金之專款專用(除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途)，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能；買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，本行對於買賣雙方就買賣契約之履行情形不負任何責任。
- 五、為保障買方權益及配合查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予本行及建經公司，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行及建經公司應負保密之責任。
- 六、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與賣方，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 七、買方得於每次繳款之次月 15 日後於本行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託，查詢網址為：www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢，或請掃描右方 QR code。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或本行處理。
- 八、本行受託經營之興建資金將依工程進度專款專用而逐漸減少，且賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 九、賣方無法依約定完工或交屋時，如本行認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如本行之查詢網頁公告事項)。
- 十、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知本行：
 - (一)賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - (二)依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十一、餘請參閱政府相關法令及信託契約相關約定事項。



兆豐國際商業銀行信託處

履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好：由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)蒐集者名稱(即兆豐國際商業銀行) (二) 蒐集之目的 (三) 個人資料之類別 (四) 個人資料利用之期間、地區、對象及方式 (五) 當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式。

- 一、蒐集之目的：由漢吉建設股份有限公司(為辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制)所提供，其他特定目的說明請 臺端詳閱如後附表。
- 二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：以下列期限較長者為準：(1)特定目的存續期間；(2)依相關法令規定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
 - (二)地區：依「個人資料利用之對象」之所在地(國內及國外)。
 - (三)對象：(1)本行及本行海外分支機構(含受本行委託處理事務之委外機構)；(2)依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)；(3)其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)；(4)依法有權機關或金融監理機關；(5)客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等)。
 - (四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當證明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 五、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168) 詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>) 查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

附件（六） 建材設備表

建物結構

- ◆ 本大樓結構經由專業結構技師設計計算，主體採用鋼筋混凝土結構系統，承重與耐震等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則。
- ◆ 結構鋼材符合結構設計強度與輻射偵測標準，混凝土符合結構設計強度與氯離子檢測標準。
- ◆ 本大樓主體結構混凝土採用亞泥、國產、台泥三大品牌。

建物外觀與庭園景觀

- ◆ 由建築師精心規劃建築外觀，展現精緻設計的立面意象，並為戶外空間整體規劃，搭配設計種植喬木及灌木花草。
- ◆ 建物基座及外牆主體依照建築師設計意象採石材、磁磚、抵石子或塗料等材料，搭配玻璃、金屬等材質。
- ◆ 建物外牆照明設備以 LED 燈具為主。

門廳及公共設施

- ◆ 聘請知名空間設計師做精緻門廳及交誼休憩空間等設計，兼顧實用與休閒需求。
- ◆ 大門造型配合門廳整體設計，地坪鋪設磁磚、天然或人造石材或其他建材，牆面依照設計師設計意象採磁磚、天然或人造石材、金屬、壁紙、壁布、油漆或木作裝潢等其他建材。平頂採設計造型天花板，與照明燈飾及傢俱擺設整體搭配。

電梯廳及樓梯間

- ◆ 電梯廳牆面及地坪採拋光石英磚、天然或人造石材、金屬、壁紙、壁布、油漆或木作裝潢等其他建材，平頂採造型天花板搭配照明燈飾，並設置自動感應照明設備以節約能源。
- ◆ 客用電梯車廂整體設計，地坪採拋光石英磚、天然或人造石材，平頂裝置照明設備。

地坪

- ◆ 客廳、餐廳、臥室、廚房地坪鋪設 80cm x 80cm 拋光石英磚。
- ◆ 浴室地坪鋪設 30cm x 30cm 防滑地磚。
- ◆ 陽台、露台地坪鋪設 30cm x 30cm 防滑地磚。

內牆

- ◆ 各專有戶別室內採輕隔間磚牆或輕質灌漿牆隔間或磚牆。
- ◆ 客、餐廳及臥室牆面採青葉、得利、虹牌等品牌環保漆、乳膠漆或水泥漆，並附踢腳板。
- ◆ 浴室牆面貼 30cm x 60cm 壁磚。

平頂

- ◆ 客、餐廳及臥室平頂採青葉、得利、虹牌等品牌環保漆、乳膠漆或水泥漆。
- ◆ 局部室內水電、通風管路經由平頂版下採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。
- ◆ 廚房(開放廚房除外)、浴廁平頂採用矽酸鈣板及燈具照明。

門窗設備

- ◆ 鋁門窗：採用不二太天、YKK、三協等品牌氣密鋁窗搭配 6+6 膠合玻璃附紗窗。
- ◆ 玄關門：採用防火玄關大門附電子門鎖。
- ◆ 室內門：採用木質門扇、門框並搭配門鎖及門止。
- ◆ 浴廁門：採用木質門扇、門框並搭配門鎖及門檻。
- ◆ 工作陽台門：採用不二太天、YKK、三協等品牌三合一通風門。

衛浴設備

- ◆ 面盆、馬桶：除主臥浴室馬桶採用 TOTO、PANASONIC、KOHLER 等品牌一體成形免治馬桶，其餘採用 KOHLER、GROHE、HANS GROHE、TOTO、PANASONIC 等品牌馬桶及面盆。
- ◆ 蓮蓬頭、給水銅器：採用 HANS GROHE、GROHE、TOTO、PANASONIC、KOHLER 等品牌。
- ◆ 依建築規劃配置浴缸無淋浴門，或淋浴間配設強化玻璃式淋浴門。
- ◆ 電器設備：水區插座附有漏電斷路器；主浴室裝設 PANASONIC、DELTA 等品牌多功能暖風機。

廚具設備

- ◆ 廚具：採用進口品牌櫥櫃，搭配人造石檯面、不鏽鋼水槽及廚房龍頭。
- ◆ 家電：採用 RINNAI、SAKURA、HOSUN、JTL 等品牌排油煙機、烘碗機，並設置廚下型濾水器。
- ◆ 上列廚具設備規格及櫃體、檯面尺寸，由本公司依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整，並設置電冰箱、電鍋、廚下型濾水器插座。

空調、通風設備

- ◆ 各戶規劃空調系統之位置、預留電源、排水及穿樑套管，以符合客戶裝設空調需求。
- ◆ 浴廁抽風排氣管採當層排放，並在局部室內平頂版下採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。

工作陽台

- ◆ 工作陽台設置熱水器專用電源與洗衣機電源、水龍頭及排水。
- ◆ 工作陽台採用防颱型鋁企口天花板配設燈具照明。

電氣設備

- ◆ 電氣規格：每戶採單相三線式 110V/220V 供電，各戶設獨立電錶。
- ◆ 電管電線：電線採 CNS 標記產品；電管採正字標記 PVC 管。
- ◆ 開關插座配備：各戶採國際、東芝等品牌附夜間指示燈面板開關。各戶開關箱內配置無熔絲開關；插座採用三孔接地極之產品，以維安全。

緊急供電系統

- ◆ 地下室設置緊急發電機組，以備停電時供應電梯、停車設備、保全監控系統、公共照明及消防設備等公共用電。

給水、排水系統

- ◆ 給水系統採間接供水方式，自來水經總錶進入地下室蓄水池，由自動揚水馬達抽至屋頂水箱，再由獨立水錶管路分送至各戶。
- ◆ 冷、熱水管均採不銹鋼管施作，並在局部室內平頂版下採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。

電視、電話、網路系統

- ◆ 社區統一設置數位電視共同天線。
- ◆ 裝設 FTTH 光纖到府，各戶設置弱電箱供客戶自行整合有線電視、電話、光纖網路等系統，客廳、餐廳、臥室均預留電視、電話、網路出線口。

消防設備

- ◆ 每層梯間均依消防法令設置消防箱。
- ◆ 各樓層均設有火警感知器，受信總機設於管理中心並連接至電腦監控系統。
- ◆ 緊急廣播系統：廣播主機及喇叭以供緊急廣播使用。
- ◆ 緊急滅火系統：依法設置溫度感應自動灑水系統，不另施作天花板包覆。

安全管理系統

- ◆ 防災中心結合 BA 系統以電腦同時監視揚水、廢水幫浦、消防系統，及 CCTV 監視器、分割器、錄影系統、對講主機。
- ◆ 各戶配置影視防盜對講系統，各戶之防盜、防災、緊急求救與服務櫃檯或防災中心連線集中監視。
- ◆ 各戶主臥設置緊急求救按鈕，連接管理中心。
- ◆ 廚房內設置瓦斯偵漏警報器(僅配於有瓦斯爐之戶別)及火警感知器。

社區門禁管制與監視系統

- ◆ 社區門禁管制採用感應式讀卡辨識系統。
- ◆ 一樓門廳、車道出入口、電梯車廂、地下室停車場及屋頂等空間均設置監視攝影系統，確保住戶、社區大樓安全。

電梯設備

- ◆ 採用富士達、三菱、崇友、日立、東芝等品牌客用電梯。
- ◆ 電梯附自動開關照明燈及自動感應防夾功能，車廂內設 CCTV 監視系統、緊急求救警鈴及對講機可與管理中心即時連線，並裝設感應裝置附加樓層管制功能。

屋頂

- ◆ 屋頂採複合式防水材料施作，具備優良防水性能。

停車場

- ◆ 地下室為汽車及機車停車空間，停車場入口裝設防水閘門、快速捲門，並採用 eTag 門禁系統。
- ◆ 車道及地下室停車位上方淨高為 2.1m 以上，出入口處設紅綠燈、反射鏡、警示燈及反射式紅外線偵測器等。
- ◆ 停車場地坪採用 EPOXY 材料，牆面及平頂採用水泥漆。
- ◆ 停車場送風機與消防總機連控，火警發生立即停止運轉並啟動通風系統進行排煙。
- ◆ 地下室全區（除機械車位）預留電動車充電線槽。

其他

- ◆ 社區配設具有冷藏功能之專用垃圾及廚餘收集設備及資源回收空間。
- ◆ 店鋪採毛胚交屋。

特約事項

- ◆ 本大樓所採用建材設備之色系、規格、品牌、形式未載明於本參考表者，則考量整體一致與實用性及施工便利性統一由賣方全權處理。
- ◆ 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因屬天然生成，且可能因自然環境產生色澤變化或節理孔洞，皆屬天然現象；又因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開石材花色應以施工當時所採為準。
- ◆ 由於本大樓建材設備均為人工安裝，致使部分建材設備安裝鋪設後會產生色差或誤差乃屬正常現象。

附件（七） 代刻及使用印章授權書

授權人 _____（以下簡稱買方）及被授權人：漢吉建設股份有限公司（以下簡稱賣方）買方為信守履行【漢皇時序】房地預定買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列授權條款：

- 一、 買方授權賣方代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時返還。
- 二、 本式印章僅得使用於履行本約買賣房地產權登記之申請、變更、撤出、領用，代辦水、電及貸款手續、代辦金融貸款與設定抵押、代辦金融機構貸款開戶並領取貸款等相關手續。
- 三、 除獲得買方同意外賣方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，否則如買方所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上賠償責任。
- 四、 買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。
- 五、 買、賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授 權 人(買方)：

被授權人(賣方)：

代表人：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件（八） 公寓大廈規約草約

本【漢皇蒔序】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用：

- (1)毗鄰三樓 A 戶之露臺 A1，約定為三樓 A 戶之區分所有權人所專用。
- (2)毗鄰三樓 B 戶之露臺 B1，約定為三樓 B 戶之區分所有權人所專用。
- (3)毗鄰四樓 B 戶之露臺 B2，約定為四樓 B 戶之區分所有權人所專用。
- (4)毗鄰四樓 C 戶之露臺 C1，約定為四樓 C 戶之區分所有權人所專用。
- (5)本社區法定空地及露台約定為各該毗鄰戶無償使用，但不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得使用該空間。
- (6)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
4. 停車空間之其他權利形式：。

(二)停車空間使用管理之一（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
3. 停車空間之其他使用管理方式：。

(三)停車空間使用管理之二：

編號第1、2、3、4、5、6、7、66、67之機車停車位因緊鄰行車出入動線或車道，考量全體住戶使用安全，買方同意上述機車停車位不作停車使用，亦不得移作他用、堆放雜物等，本約定由全體住戶共同遵守。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、本新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及下列規定辦理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 非經規約規定或區分所有權人會議之決議不得有變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。（本公寓一樓店鋪得於依起造人統一規畫之位置設置招牌廣告及廣告物外，其餘不得設置招牌廣告。）

3. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

四、共用部分之陽台一律禁止加窗或加設鐵窗，擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

五、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責維護管理。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使

用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理

2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

七、專有部分之附屬建物陽台一律禁止加窗或加設鐵窗，擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開__次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

(一)區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

(二)前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

(一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會

者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

- (二)開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

- 一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

- (1)由召集人擔任。
- (2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

- 二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

- 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，

- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
會議紀錄應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 二、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的
管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。
- 二、管理委員會人數
為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 - (一)主任委員一名。
 - (二)副主任委員 一 名。
 - (三)財務委員(負責財務業務之委員) 一 名。
 - (四)監察委員(負責監察業務之委員) 一 名。
 - (五)委員 一 名。前項委員名額，合計 五 名，並得置候補委員 一 名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第

層

__名；自第__層至第__層__名。

3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名；__區__名；店面__名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者

視為選擇 1. 之情形)

1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

3.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

（二）管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分

所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每一個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有_____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 1,743,700 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向臺北市政府都市發展局申請撥付公共基金時，將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向臺北市都市發展局完成報備程序。

三、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪新臺幣 140 元整每月定額分擔，平面停車位以每位新臺幣 800 元每月定額分擔，機械停車位以每位新臺幣 1200 元每月定額分擔，並於交屋時繳納社區公共管理基金房屋每坪捌佰肆拾元計。

4. 管理費之其他分擔方式：。

(二)管理費之收繳程序及支付方式，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

四、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

五、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應分擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣 萬元以上(含)，經 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 %計算。

六、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

七、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 新臺幣十萬元以上。
2. 逾公共基金之百分之五。
3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
4. 其他標準： 。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一

者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、 委員、 委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

（一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

（二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

（三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

（四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 - 1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - 2. 住戶不得飼養動物。
 - 3. 飼養動物之其他規定：。
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 十、因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，住戶可自行於交屋後向台電申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用

之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口、車道出入口及屋突一層裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

八、本案設計之挑空部分，今切結將來絕不任意加設違建，不因使用材質而視為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，並於產權移轉時及售屋時列入交待。

九、禁止二次施工：起造人（申請人）／所有權人／使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - （三）住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部

分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 特別約定事項

第二十七條 與危老建築加速重建容積獎勵相關約定事項

一、本公寓大廈依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定及加計時程獎勵申請獎勵容積，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條第一項規定上限值核給容積獎勵為 1516.03 平方公尺，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

1. 依第四條：申請符合本條例第 3 條第 1 項第 2 款，獎勵基準容積百分之 8。
2. 依第六條：建築物耐震設計取得耐震設計標章，獎勵基準容積百分之 10。
3. 依第七條：取得候選銀級綠建築，獎勵基準容積百分之 6。
4. 依第八條：取得候選銀級智慧建築證書，獎勵基準容積

百分之 6。

(二)依本條例第六條第二項、第三項及第四項再給予各該建築基地基準容積獎勵百分之 8.5 之獎勵，且不受第六條第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

二、本公寓大廈申請容積獎勵之項目及額度，由建築物之全體所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第八章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如附件六。
2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
2. 其他送達方式：。

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

